

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Penelitian Terdahulu

Fokus penelitian antara peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang dapat diketahui dengan melakukan perbandingan atas penelitian yang telah dilakukan dan yang akan dilakukan peneliti sekarang. Perbedaan focus penelitian tersebut meliputi alat analisa, teknik analisa yang di gunakan. Perbandingan antar penelitian tersebut seperti terlihat pada table 2.1 berikut ini yaitu dari peneliti Yesyane Pramono Putri (2015), Saduldyn Pato (2013), Yogie Dahlly Saputro (2016) sebagai berikut:

Tabel 2.1 Perbandingan peneliti terdahulu dengan peneliti sekarang

| No | Peneliti | Judul | Alat analisa | Teknik Analisa | Hasil |
|----|-----------------------|--|--|----------------|---|
| 1 | Yesyane Pramono Putri | Evaluasi Pengendalian Intern Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mengurangi <i>Non Performing Loan</i> (NPL) | NPL | Deskriptif | Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara keseluruhan, praktik pengendalian intern dalam proses pemberian KPR di BTN cabang Malang telah memadai, namun masih terdapat beberapa kelemahan terutama dalam tahap monitoring kredit dan belum adanya <i>surprised audit</i> bagi karyawan. Oleh karena itu, BTN cabang Malang perlu memperbaiki praktik pengendalian intern dalam proses pemberian kredit sehingga target perusahaan untuk terus mengurangi tingkat NPL dapat dicapai. |
| 2 | Saduldyn Pato | Analisis pemberian kredit mikro | 1. 5C , 7P | Deskriptif | Dari hasil penelitian ini penulis memaparkan prosedur pelaksanaan pemberian kredit secara syariah serta cara mencegah terjadinya kredit macet. |
| 3 | Yogie Dahlly Saputro | Evaluasi pelaksanaan kredit pemilikan rumah sejahtera | 1. 5C 2. Perkembangan jumlah kredit | Deskriptif | Tujuan penelitian ini penulis ingin mengevaluasi pelaksanaan kredit untuk dapat menilai seberapa tepat proses pelaksanaan kreditnya. |
| 4 | Marselajuliana Wati | Implementasi Pengajuan Pembiayaan | 1. 5C 2. Perkembangan jumlah | Deskriptif | Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana proses pengajuan pembiayaan murabahah kepemilikan rumah |

| No | Peneliti | Judul | Alatanalisa | TeknikAnalisa | Hasil |
|----|----------|---|------------------------------------|---------------|--|
| | | Murabahah Kepemilikan Rumah (KPR) | pembiayaan kepemilikan rumah | | (KPR) pada Bank Rakyat Indonesia Syariah khususnya pada produk akad murabahah selain itu perbedaan penelitian terdahulu lebih fokus pada Bank Konvensional. |

Sumber: Jurnal Ekonomi yang telah diolah, Malang, 2018



B. Tinjauan Pustaka

1. Bank

a. Pengertian Bank

Menurut undang-undang no. 10 tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit maupun bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. Menurut pasal 1 undang-undang no. 4 tahun 2003 tentang perbankan, bank adalah bank umum atau bank perkreditan rakyat yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Adapun berdasarkan pasal 1 undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang perbankan, bank didefinisikan sebagai berikut, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Kasmir (2014) bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.

Secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang meng himpun dana dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit, pembiayaan dan dalam bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak serta membantu menumbuhkan perekonomian.

b. Fungsi Bank

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, fungsi dari bank adalah sebagai berikut:

1) Sebagai Penghimpun Dana

Bahwa bank adalah sebagai lembaga kepercayaan, khususnya bagi masyarakat yang menyimpan dana dalam bentuk giro, deposito berjangka, tabunganku, dan lain-lain yang dipersamakan dengan itu.

2) Sebagai Pemberi Kredit

Bahwa bank menyalurkan dana yang dihimpun dari masyarakat (simpanan) maupun bukan untuk kepentingan yang sebagian besar disalurkan dalam bentuk kredit.

3) Sebagai Lembaga Perantara/Kepercayaan

Bahwa bank bertindak sebagai penghubung antara nasabah yang satu dengan yang lain jika keduanya yang melakukan transaksi. Dalam hal ini kedua nasabah tersebut tidak secara

langsung melakukan pembayaran cukup pada bank untuk pemindahbukuan.

4) Lembaga Likuiditas

Likuiditas yang mantap akan menambah keyakinan dan kepercayaan nasabah terhadap bank akan dana yang disimpannya serta terjadinya pengambilan pada saat dibutuhkan atau jatuh tempo.

5) Sebagai Pemberitahuan dan Informasi

Berkaitan dengan fungsinya, bank memberi data yang dapat dipakai untuk penilaian kredit ekonomi rakyat. Selain itu juga bertugas sebagai ahli kredit yang dapat dilakukan sendiri oleh nasabah.

Menurut Ismail (2011) fungsi utama bank adalah sebagai berikut:

a) Menghimpun Dana dari Masyarakat

Fungsi bank yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Masyarakat mempercayai bank sebagai tempat yang aman untuk melakukan investasi, dan menyimpan dana (uang). Masyarakat yang kelebihan dana sangat membutuhkan keberadaan bank untuk menyimpan dananya dengan aman. Keamanan atas dana (uang)

yang disimpannya di bank oleh masyarakat merupakan faktor yang sangat penting bagi masyarakat.

b) Menyalurkan Dana Kepada Masyarakat

Fungsi bank yang kedua adalah menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Kebutuhan dana oleh masyarakat, akan lebih mudah diberikan oleh bank apabila, masyarakat yang membutuhkan dana dapat memenuhi semua persyaratan yang diberikan oleh bank. Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi bank, karena bank akan memperoleh pendapatan atas dana yang disalurkan. Pendapatan tersebut dapat berupa pendapatan bunga untuk bank konvensional, dan bagi hasil atau lainnya untuk bank syariah. Pendapatan yang diperoleh dari aktivitas penyaluran dana kepada nasabah merupakan pendapatan yang terbesar di setiap bank, sehingga penyaluran dana kepada masyarakat menjadi sangat penting bagi bank.

c) Pelayanan Jasa Perbankan

Dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya, bank juga dapat memberikan beberapa pelayanan jasa. Pelayanan jasa kepada nasabah merupakan fungsi bank yang ketiga. Berbagai jenis produk pelayanan jasa yang dapat diberikan oleh bank antara lain jasa

pengiriman uang (*transfer*), pemindahbukuan, penagihan surat-surat berharga, kliring, *Letter of Credit*, inkaso, bank garansi dan pelayanan jasa lainnya. Produk pelayanan jasa bank yang ditawarkan kepada masyarakat merupakan aktivitas pendukung yang dapat diberikan oleh bank.

c. Jenis Bank

Menurut Kasmir (2014) jenis-jenis bank bisa di bedakan berdasarkan jenis undang – undangnya, dari segi fungsinya, dan dari segi siapa nasabanya. Adapun jenis-jenis perbankan dewasa ini jika ditinjau dari berbagai segi antara lain:

- 1) Dilihat dari segi fungsinya, menurut undang-undang perbankan nomor 14 tahun 1967 jenis bank menurut fungsinya terdiri dari:
 - a) Bank Umum
 - b) Bank Pembangunan
 - c) Bank Tabungan
 - d) Bank Pasar
 - e) Bank Desa
 - f) Lumbung Desa
 - g) Bank Pegawai
 - h) Dan Bank Lainnya

Namun setelah keluar UU Pokok Perbankan No. 7 tahun 1992 dan ditegaskan lagi dengan keluarnya Undang-Undang RI No.

10 tahun 1998 maka jenis perbankan berdasarkan fungsinya terdiri dari:

- a) Bank Umum
- b) Bank Perkreditan Rakyat

2) Dilihat dari segi kepemilikannya, ditinjau dari segi kepemilikan maksunya adalah siapapun saja yang memiliki bank tersebut. Kepemilikan ini dapat dilihat dari akte pendirian dan penguasaan saham yang dimiliki bank yang bersangkutan. Jenis bank dari segi kepemilikannya adalah:

- a) Bank Milik Pemerintah
- b) Bank Milik Swasta Nasional
- c) Bank Milik Koperasi
- d) Bank Milik Asing
- e) Bank Milik Campuran

3) Dilihat dari segi status, kedudukan dan status ini menunjukkan kemampuan bank dalam melayani masyarakat baik dari segi jumlah produk modal maupun kualitas pelayanannya. Untuk memperoleh status tertentu diperlukan penilaian-penilaian dengan kriteria tertentu pula jenis bank yang dilihat dari segi status adalah sebagai berikut:

- a) Bank Devisa
- b) Bank Non Devisa

4) Dilihat dari segi cara menemukan harga, Jenis bank jika dilihat dari segi atau caranya dalam menentukan harga, baik harga jual maupun harga beli terbagi dalam kelompok, yaitu:

- a) Bank yang berdasarkan prinsip konvensional
- b) Bank yang berdasarkan prinsip syariah

d. Kegiatan Bank

Menurut Kasmir (2014) Bank umum atau yang lebih di kenal dengan nama bank komersial merupakan bank yang paling banyak beredar di Indonesia. Bank umum juga memiliki berbagai keunggulan jika dibandingkan dengan BPR, baik dalam bidang ragam pelayanan maupun jangkauan wilayah operasinya. Artinya bank umum memiliki kegiatan pemberian jasa yang paling lengkap dan dapat beroperasi dari seluruh wilayah Indonesia.

Dalam praktiknya ragam produk tergantung dari status bank yang bersangkutan. Menurut status bank umum dibagi ke dalam dua jenis bank umum devisa dan bank umum non devisa. Kegiatan bank umum secara lengkap meliputi kegiatan sebagai berikut:

a) Menghimpun Dana (*Funding*)

Kegiatan yang mana bank membeli dana dari masyarakat dalam upaya mengumpulkan dana tersebut bank membuat produk tabungan, giro dan deposito.

b) Menyalurkan Dana (*Lending*)

Kegiatan yang mana bank menjual dana kepada masyarakat dalam upaya menyalurkan dana tersebut bank membuat produk kredit dan produk lainnya yang berhubungan dengan kredit.

c) Memberikan Jasa – Jasa bank Lainnya (*Service*)

Kegiatan yang mana bank membuat sebuah penunjang untuk proses menghimpun dan menyalurkan dana upaya ini dilakukan bank dengan mengeluarkan produk kiriman uang, Kliring, Inkaso, *Safe Deposit Box*, *Bank Card*, *Bank Note*, Bank Garansi, *Bank Draft* dan lainnya.

2. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Veithzal (2006) memberi kesimpulan bahwa pembiayaan adalah penyerahan baran, jasa, atau uang dari suatu pihak atas dasar kepercayaan pada pihak lain dengan janji membayar dari penerima pembiayaan kepada pemberi pembiayaan pada tanggal yang sudah di sepakati oleh kedua belah pihak

Menurut Kasmir (2014) kredit merupakan suatu bentuk uang atau barang yang tahiannya di ukur dengan uang. Pengambilan kesimpulan tersebut kasmir menyimpulkan dari pengertian pembiayaan menurut Undang – undang Perbankan No. 10 tahun 1998 yang mana kredit berarti penyedia uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utang nya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

b. Tujuan Pembiayaan

Menurut Kasmir (2014) tujuan pembiayaan tidak akan terlepas dari tujuan yang dicapai yang mana tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pembiayaan juga tidak akan terlepas dari tujuan didirikannya soqibulmal tersebut. Dalam prakteknya tujuan pemberian suatu pembiayaan adalah sebagai berikut:

1) Mencari Keuntungan

Tujuan utama pemberian pembiayaan adalah untuk memperoleh keuntungan dari bunga yang di berikan kepada mudhorib. Hasilnya yang didapatkan hasil balas jasa yang mana soqibulmal menjadi pemberijasa dengan ketentuan adminis trasi yang ditentukan oleh soqibulmal.

2) Membantu Usaha Mudhorib

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha mudhorib dalam mengembangkan usahanya yang masih memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja.

3) Membantu Pemerintah

Tujuan lainnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang ekonomi. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan maka semakin baik, karena pembiayaan melupakan cara pemerintah mengucurkan dana dalam rangka peningkatan pembangunan di berbagai sektor, terutama pada sektor riil.

c. Unsur – Unsur Pembiayaan

Menurut Veithzal (2006) pembiayaan diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Pembiayaan diberikan bila dapat diyakini dapat kembali tepat waktu dan syarat-syarat telah disepakati bersama. Unsur-unsur didalam pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan.
- b) Adanya kepercayaan, yaitu pemberi pembiayaan kepada penerima pembiayaan.
- c) Adanya persetujuan, yaitu kesepakatan antara pemberi dengan pihak lainnya.
- d) Adanya penyerahan barang, jasa, uang dari pemberi pembiayaan kepada penerima pembiayaan.
- e) Adanya unsur waktu, yaitu kesepakatan panjang pembiayaan yang akan dilakukan.

- f) Adanya unsur resiko, yaitu pemberian resiko dari pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan.
- g) Adanya unsur bunga, yaitu sebagai kompensasi kepada pemberi pembiayaan.

Menurut Kasmir (2014) Unsur unsur pembiayaan merupakan suatu bentuk makna yang terdapat pada pembiayaan. Sehingga bila berbicara tentang pembiayaan maka yang yang juga harus di pelajari adalah unsur-unsur yang terkandung di dalamnya. Adapun unsur-unsur dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut:

- 1) Kepercayaan
- 2) Kesepakatan
- 3) Jangka Waktu
- 4) Resiko
- 5) Balas Jasa

d. Fungsi Pembiayaan

Menurut Veithzal (2006:7) kredit mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian secara garis besar, fungsi pembiayaan didalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat di kemukakan sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan dapat meningkatkan *utility*(daya guna) dari modal/ uang
- 2) Pembiayaan dapat meningkatkan *utility*(daya guna) suatu barang
- 3) Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalulintas uang

- 4) Pembiayaan menimbulkan kegairahan berusaha masyarakat
- 5) Pembiayaan sebagai alat stabilisasi ekonomi
- 6) Pembiayaan sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
- 7) Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi internasional.

e. Jenis – Jenis Pembiayaan

Menurut Kasmir (2014) jenis kredit dibagi atas dasar usaha atau bentuk permintaan dari masyarakat yang mana beragamnya jenis usaha maka semakin beragam pula jenis pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat. Jenis kredit juga bisa di lihat dari berbagai segi antara lain:

1) Dilihat dari segi kegunaan

a) Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi digunakan mudhorib untuk investasi baru atau bentuk lainnya yang dapat menguntungkan.

b) Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja digunakan untuk membantu usaha kecil menengah yang ingin mendirikan usaha dan memerlukan suntikan dana untuk menambah peralatan dan bentuk lainnya.

2) Dilihat dari segi tujuan Pembiayaan

a) Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang digunakan mudhorib untuk kebutuhan kerja yang mana pembiayaan ini memungkinkan mudhorib untuk mengembangkan produktifitas usahanya.

b) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan Konsumtif adalah pembiayaan yang diberikan kepada mudhorib guna untuk kebutuhan pribadinya hal ini memungkinkan mudhorib untuk membeli perkakas rumah atau untuk kebutuhan sehari-hari.

c) Pembiayaan Perdagangan

Pembiayaan perdagangan adalah jenis pembiayaan yang mana diberikan oleh pedagang yang memerlukan biaya untuk aktifitas perdagangannya.

3) Dilihat dari segi jangka waktu

a) Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan jangka pendek diberikan bank dalam waktu kurang dari satu tahun hal ini digunakan bank untuk modal kerja peternakan dan pertanian yang mana cepat untuk kembali.

b) Pembiayaan Jangka Menengah

Pembiayaan jangka menengah diberikan *soqibulmal* dalam waktu satu sampai tiga tahun saja biasanya *mudhorib* menggunakannya untuk tujuan investasi.

c) Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan jangka panjang diberikan bank dalam waktu yang lebih lama biasanya *mudhorib* menggunakannya untuk perkebunan atau bentuk lainnya yang memerlukan modal yang sangat besar.

4) Dilihat dari segi Jaminan

a) Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan dengan jaminan biasanya di peruntukkan *soqibulmal* untuk menjaminkan uang yang di berikan kepada masyarakat hal ini dilakukan *soqibulmal* untuk berjaga-jaga supaya *soqibulmal* tidak mendapat kerugian.

b) Pembiayaan tanpa jaminan

Pembiayaan tanpa jaminan biasanya diberikan kepada *mudhorib* yang memiliki loyalitas tinggi dan sudah menjadi *mudhorib* yang baik selama diberikan *soqibulmal*.

5) Dilihat dari segi sektor usaha

a) Pembiayaan Pertanian

b) Pembiayaan Peternakan

- c) Pembiayaan Industri
- d) Pembiayaan Pertambangan
- e) Pembiayaan Pendidikan
- f) Pembiayaan Profesi
- g) Pembiayaan perumahan
- h) Dan sektor lainnya

3. Prosedur Pembiayaan

a. Pengertian Prosedur Pembiayaan

Menurut Veithzal (2006) prosedur pembiayaan meliputi ketentuan dan syarat – syarat yang harus dilakukan sejak nasabah mengajukan permohonan pembiayaan sampai pembiayaan tersebut dilunasi oleh mudhorib dan dengan pembiayaan tertentu yang mempunyai kekhususan dalam ketentuan dan prosedurnya.

Tujuan utama prosedur pembiayaan ini adalah :

- 1) Memberikan ketegasan atau tugas tugas dari seorang *account officer*, sehingga lebih memperjelas wewenang dan tanggung jawab para *account Officer*.
- 2) Agar *Flow Office Document* dapat diikuti dan diketahui dengan jelas.
- 3) Memperlancar arus pekerjaan.

Prosedur ini berlaku, baik untuk permohonan pembiayaan baru, perpanjangan maupun tambahan yang berlaku secara umum yang

berlaku secara umum untuk setiap jenis pembiayaan baik untuk pembiayaan modal kerja maupun pembiayaan investasi.

b. Tahapan Prosedur Pembiayaan

Menurut Veithzal (2006:201) tahapan kegiatan yang umum terjadi dilingkungan perbankan pada saat bank menerima permohonan pembiayaan dari mudhorib yaitu sebagai berikut.

- 1) Soqibulmal menerima permohonan secara tertulis dari mudhorib.
- 2) Surat permohonan diteruskan ke pimpinan cabang
- 3) *Account Officer* meneliti surat permohonan dan langsung ditentukan surat permohonan diterima atau ditolak.
- 4) Permohonan yang dapat dipertimbangkan segera diteliti kelengkapan datanya dan membuat catatan singkat terhadap data nasabah tersebut.

Mudhorib diminta datang ke Soqibulmal untuk memperoleh penjelasan lebih lanjut tentang pembiayaan yang di ajukan.

4. Analisis Pembiayaan

a. Pengertian Analisis Pembiayaan

Menurut Veithzal (2006:287) analisis pembiayaan merupakan kajian yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dari suatu

permasalahan pembiayaan. Melalui hasil analisis pembiayaannya, dapat diketahui apakah usaha mudhorib layak (*feasible*) dan *marketable* (hasil usaha dapat dipasarkan), dan *profitable* (menguntungkan), serta dapat dilunasi tepat waktu.

b. Tujuan Analisis Pembiayaan

Menurut Veithzal (2006:288) tujuan utama analisis permohonan pembiayaan merupakan untuk memperoleh keyakinan apakah mudhorib mempunyai kemauan dan kemampuan memenuhi kewajibannya kepada soqibulmal secara tertib, baik berupa pembayaran pokok pinjaman maupun bunganya, sesuai kesepakatan dengan soqibulmal. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penyelesaian pembiayaan mudhorib, terlebih dahulu harus memenuhi prinsip *6C's analysis*, yaitu sebagai berikut:

1) *Character* (Keadaan Watak atau Sifat Nasabah)

Character merupakan keadaan watak atau sifat nasabah dinilai baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan. Kegunaan penilaian *Character* ini untuk menilai kemauan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Dalam menghindari kecenderungan untuk melakukan kemauan buruk seorang *account officer* harus melihat ciri-ciri seseorang yang mempunyai bakat kriminal.

2) *Capital* (Jumlah Dana Nasabah)

Capital merupakan jumlah dana yang di miliki nasabah akan menentukan kelayakan nasabah dalam menjalankan usahanya atau

melakukan pekerjaannya. Kemampuan modal tersendiri merupakan tameng yang kuat untuk tidak mudah mendapatkan goncangan dari luar. Penilaian besarnya modal sendiri merupakan hal yang sangat penting karena kredit bank hanya untuk memudahkan nasabah dalam memperoleh keringanan yang diberikan oleh bank.

3) *Capacity* (Kemampuan nasabah dalam melunasi hutangnya)

Capacity merupakan kemampuan nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan atau memperoleh gaji yang tidak kurang. Kegunaan dari penilaian ini untuk mengetahui seberapa mampu nasabah dalam melunasi hutangnya.

4) *Collateral* (Agunan)

Collateral merupakan agunan yang diserahkan adalah surat kepemilikan tanah, surat ini dijaminkan bank untuk mendapatkan kredit yang akan dilakukan. Hal ini dilakukan untuk mengukur finansial nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada bank.

5) *Condition of Economic*

Condition of Economic merupakan suatu kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang dapat mempengaruhi perekonomian calon nasabah. Untuk memperoleh hal tersebut, perlu diadakan dilakukan penelitian mengenai hal-hal antara lain:

- a) Peraturan- peraturan pemerintah
- b) Situasi politik, dan perekonomian dunia
- c) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

6) *Constraint*

Constraint merupakan batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis untuk dilaksanakan pada tempat tertentu, misalkan pendirian suatu usaha pompa bensin yang di sekitarnya banyak bengkel las atau pembakaran batu bata.

5. Pengertian Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR)

Menurut Hardjono (2008:25) “KPR atau Kepemilikan Pembiayaan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah”. KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.

Secara umum, ada 2 jenis KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) yaitu:

- a) KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) Subsidi

Yaitu, suatu pembiayaan yang diperuntukan kepada masyarakat yang mempunyai penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Adapun bentuk dari subsidi tersebut telah diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan pembiayaan dapat diberikan fasilitas ini.

b) KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) Non Subsidi

Yaitu, suatu KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besarnya pembiayaan maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

6. Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR)

KPR merupakan kepanjangan dari Kepemilikan Pembiayaan Rumah, KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) merupakan salah satu produk pinjaman yang sampai saat ini diselenggarakan oleh berbagai bank yang ada di Indonesia. Baik bank Konvensional maupun perbankan lokal atau syariah, dengan adanya KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) ini akan lebih memudahkan bagi setiap orang siapapun itu mampu memiliki rumah dengan sistem Akad Jual atau sering kali disebut dengan murabahah. KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) merupakan salah satu jalan keluar bagi

keluarga yang ingin membangun rumah impian dengan sistem pembiayaan, seperti KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) dari Bank Rakyat Indonesia Syariah ini, memberikan kemudahan bagi setiap orang untuk mendapatkan kepemilikan pembiayaan rumah dengan system pembayaran angsuran setiap bulan, Hal seperti ini akan lebih memudahkan dan menguntungkan untuk semua orang yang menggunakan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah). KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) yang diselenggarakan oleh bank BRI Syariah ini merupakan pembiayaan untuk pemilikan rumah dengan system pembayaran angsuran. Adapun manfaat yang bisa didapatkan oleh setiap orang yang menggunakan KPR sebagai modal pembiayaan rumah.

Manfaat Mengajukan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) :

- a. Biaya DP atau uang muka yang cukupringan
- b. Untuk jangka kredit sendiri dalam waktu yang cukup lama sekitar 15 Tahun
- c. Memilih cicilan yang tetap dan tidak akan berubah selama 15 tahun
- d. Bebas sanksi biaya pinalti jika jatuh tempo pembayaran
- e. Sifat pembiayaan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) ini merupakan salah satu prinsip pembiayaan jual beli dan perolehan keuntungan (Margin) yang mana sudah disepakati oleh nasabah dan juga Pihak Bank yang bersangkutan.

Bagi anda yang ingin mengajukan KPR (Kepemilikan Pembiayaan Rumah) Bank Rakyat Indonesia Syariah ini tentu saja menggunakan persyaratan yang harus benar-benar sesuai dengan kebijakan yang sudah ditentukan oleh Pihak bank, adapun persyaratan pengajuan KPR Bank Rakyat Indonesia Syariah.

Persyaratan Umum Nasabah

- a. Merupakan warga negara Indonesia (WNI)
- b. Merupakan seorang karyawan tetap yang minimal sudah bekerja selama 2 Tahun
- c. Merupakan seorang wiraswasta yang sudah bekerja minimal 3 tahun
- d. Merupakan seorang profesional yang sudah berpengalaman kerja selama 2 tahun
- e. Untuk usia pada saat mengajukan pengkreditan minimal 21 tahun dan pelunasan usia 66 tahun untuk karyawan, wiraswasta dan profesional
- f. Tidak masuk kedaftar pembayaran yang bermasalah
- g. Ketersediaan memilih dan membuka rekening di Bank Rakyat Indonesia Syariah

Bukan hanya persyaratan diatas saja yang harus dipenuhi oleh semua calon nasabah, melainkan beberapa persyaratan dokumen dibawah ini juga menjadi salah satu bagian yang penting untuk dibawa pada saat pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah.

7. Akad Murabahah

a. Pengertian Akad Murabahah

Secara bahasa, [murabahah](#) berasal dari kata ribh yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Dalam istilah syariah, konsep murabahah terdapat berbagai formulasi pengertian yang berbeda-beda menurut pendapat para ulama (ahli). Diantaranya menurut Utsmani, pengertian murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang ditetapkan dalam bentuk harga jual nantinya.

Pendapat lain dikemukakan oleh Al-Kasani, pengertian murabahah adalah mencerminkan transaksi jual beli : harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendapatkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (margin), harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli. Artinya pembeli diberitahu berapa harga belinya dan tambahan keuntungan yang diinginkan.

b. Landasan Akad Murabahah

Sebagai salah satu bentuk jual beli, maka landasan yang menjadi dasar murabahah sama dengan landasan jual beli pada umumnya, baik berupa ayat, hadits, maupun ijma'.

Murabahah merupakan bentuk jual beli dan berdasarkan keridhaan pelakunya, baik penjual maupun pembeli, sebagaimana firman Allah swt.,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

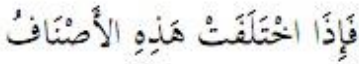
Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....8 QS. Al-Baqarah [2]: 275

Landasan murabahah dari hadits adalah riwayat Ubadah binShamit bahwa Rasulullah saw. bersabda,


الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ، وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ، وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ، وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ، وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ،
وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ، مِثْلًا بِمِثْلٍ، سَوَاءٌ بِسَوَاءٍ، يَدًا بِيَدٍ، فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ
فَبَيْعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ

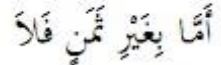
Emas ditukar dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, kurma dengan kurma, garam dengan garam, dengan jenis yang sama, takaran yang sama, dari tangan ke tangan (pertukaran langsung). Selain hal-hal tersebut, maka jual belilah (dengan cara) sesukamu dengan syarat (jual beli tersebut) dilakukan secara langsung.⁹ HR. Muslim. Abu Bakar Ahmad bin Husain bin Ali

bin Abdullah bin Musa Al-Khasrujuri Al-Baihaqi, Ma'rifatus-Sunan wal-Ātsār lil-Baiḥāqī, juz. 9, hlm. 161.

Kata  dalam hadits di atas, menunjukkan bahwa Rasulullah saw. memperbolehkan penjualan barang selain yang disebutkan dengan menambahkan keuntungan pada harga asli barang tersebut.

Dalam riwayat lain disebutkan bahwa ketika Rasulullah saw. hendak berhijrah, Abu Bakar r.a. membeli dua ekor unta dan Rasulullah berkeinginan membeli salah satunya. Beliau bersabda,

 Izinkan aku membeli salah satunya (secara tauliyah)” Abu Bakar berkata, ”(Unta) itu menjadi milikmu dengan gratis.”

Rasulullah SAW. bersabda,  ”Jika tanpa membayar (harga), maka aku tidak jadi mengambilnya.” Adapun landasan berupa ijma’, secara literer dapat kita ketahui bahwa murabahah diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan hukum islam, baik menurut jumhur ulama dari para sahabat, tabi’in, maupun para imam madzhab.

c. Rukun dan Syarat Akad Murabahah

1) Rukun jual beli terdiri dari tiga unsur yaitu:

- a) Akad (ijab kabul)
- b) Pelaku akad (penjual dan pembeli)
- c) Objek akad

2) Syarat-syarat jual beli ialah:

- a) Ketika dilakukan akad pembeli dilarang diam setelah penjual melakukan ijab, dan berlaku sebaliknya bagi penjual. Bagi pembelian barang-barang tertentu dikhususkan untuk pembeli yang beragama Islam.
- b) Objek akad disyaratkan suci, memberi manfaat, jangan ditaklikan, tidak dibatasi waktunya, milik sendiri dan diketahui dengan jelas spesifikasinya.
- c) Pelaku akad disyaratkan baligh dan beragama Islam khusus bagi pembeli terhadap benda-benda tertentu.

Jual beli secara angsuran diperbolehkan dengan syarat waktu pembayaran dan jumlah angsuran diketahui dengan jelas. Walau besaran angsuran yang ditetapkan lebih mahal dari harga tunai, hal itu diperbolehkan karena baik penjual maupun pembeli mendapatkan manfaat dari transaksi jual beli secara angsuran. Penjual mendapatkan keuntungan dan pembeli memperoleh kemudahan dengan membayar sedikit demi sedikit. Jual beli dengan sistem angsuran dapat dilakukan

dengan sekali pembayaran ketika jatuh tempo maupun pada setiap waktu yang telah ditentukan.

